

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT D'ABITIBI

N° : 615-17-001189-256

DATE : 7 juillet 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE NATHALIE PELLETIER, J.C.S.

CAISSE DESJARDINS DE L'EST DE L'ABITIBI
Demanderesse

c.

MATHIEU DESAULNIERS-POULIN
Défendeur

JUGEMENT

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande introductive d'instance en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice ainsi que d'une demande en condamnation personnelle contre le défendeur, relativement à l'immeuble situé au [...], à Malartic.

[2] Le 7 juillet 2020, le défendeur souscrit à un financement garanti par hypothèque immobilière auprès de la demanderesse, publié sous le numéro 25 516 089 de la circonscription foncière de l'Abitibi.

[3] En juin 2023, le défendeur se sépare de sa conjointe, madame Stéphanie Mercier, et rachète la part indivise de celle-ci. À la suite de la séparation, le défendeur éprouve des difficultés financières à assumer les versements hypothécaires.

[4] Le 14 février 2025, un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice a été signifié personnellement au défendeur et publié au registre foncier le 18 février 2025.

[5] Depuis cette publication, plus de soixante jours se sont écoulés sans que le défaut ait été corrigé.

[6] En date du 17 juin 2025, les arrérages s'établissent à 546,48 \$ pour le prêt numéro 2 et à 4 391,47 \$ pour le prêt numéro 3.

[7] Le 4 juillet 2025, la demanderesse signifie au défendeur son recours hypothécaire. À la suite du dépôt du recours judiciaire, le défendeur dépose au dossier de la cour une réponse et un protocole d'instance.

[8] Depuis, il n'y a eu aucune démarche entreprise dans le dossier par le défendeur pour faire valoir une défense à l'encontre de la demande judiciaire. La demanderesse a déposé son inscription dans les délais pour que le dossier soit entendu par la cour.

[9] Lors de l'audition, le défendeur sollicite un délai supplémentaire pour rectifier ses arrérages dus sur son prêt hypothécaire. Il ne conteste pas l'existence de la créance, ni la validité de l'hypothèque, ni la régularité du préavis.

[10] Il explique son défaut par des difficultés financières découlant de sa séparation et par la perte de son emploi à la mine, emploi qui lui procurait un revenu de plus de 100 000 \$ par année.

[11] Il énonce avoir payé l'entièreté des taxes de 2025, mais qu'en date d'aujourd'hui, celles de 2026 ne sont toujours pas payées. Quant à l'assurance habitation, il n'y en a aucune présentement, n'ayant pas les capacités d'en payer.

[12] Enfin, il confirme devoir toujours un montant d'argent à Hydro-Québec pour des factures d'électricité. Il sollicite un délai additionnel pour tenter d'améliorer sa situation financière et rectifier le défaut. Telle est la défense du défendeur.

[13] Dans les circonstances, le Tribunal accueille avec empathie les circonstances personnelles du défendeur. Toutefois, ses difficultés ne constituent pas une défense au recours hypothécaire en l'espèce.

[14] En l'absence d'une preuve démontrant qu'un délai additionnel permettrait vraisemblablement de remédier au défaut, le Tribunal ne peut que faire droit à la demande en délaissement forcé et en vente sous contrôle de justice.

[15] De plus, il est à noter que, dans le présent dossier, un long délai a déjà été accordé au défendeur. Le préavis a été signifié en février 2025 et l'action n'a été déposée qu'en juin 2025, de sorte que le défendeur avait déjà bénéficié de plusieurs mois pour régulariser sa situation avant l'introduction du recours.

[16] Qui plus est, les circonstances exposées suggèrent plutôt une aggravation de sa situation financière qu'une perspective réaliste de redressement. Le fait qu'il n'ait plus d'assurance sur la maison et qu'il doit toujours de l'argent pour les taxes municipales de 2026 ainsi que pour son compte d'Hydro-Québec représente une aggravation du risque.

[17] Ainsi, le défendeur n'a pas démontré l'existence d'un refinancement en voie d'être obtenu ni d'une promesse d'achat de l'immeuble ou toute autre solution concrète permettant de remédier au défaut dans un délai raisonnable.

[18] En conséquence, le Tribunal conclut, vu les pièces versées au dossier de la cour et la preuve administrée lors de l'audition, que la demanderesse s'est déchargée de son fardeau de preuve et qu'il y a lieu d'accueillir favorablement le recours à l'encontre du défendeur.

[19] La demanderesse a modifié sa procédure lors de l'audition, afin que le jugement soit exécutoire nonobstant appel, puisqu'actuellement, l'immeuble n'est pas assuré par le défendeur, information qu'elle a eu lors de l'audition.

[20] Dans les circonstances, le Tribunal est d'avis qu'il y a lieu de déclarer, dans l'intérêt de la demanderesse afin de préserver sa créance, le jugement sollicité exécutoire nonobstant appel et sans cautionnement.

[21] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[22] **ACCUEILLE** la demande introductive d'instance en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice ainsi qu'en condamnation personnelle;

[23] **CONSTATE** l'existence de la créance de la demanderesse au montant initial de 211 455,75 \$ en capital, laquelle a subséquemment été augmentée à 212 916,01 \$, et dont le solde, en date du 17 juin 2025, totalise 202 380,65 \$, en capital et intérêts, somme à laquelle doivent s'ajouter les intérêts et frais légalement exigibles depuis cette date jusqu'à parfait paiement;

[24] **CONSTATE** le défaut du défendeur de se conformer aux clauses et conditions de l'acte de garantie hypothécaire immobilière intervenu devant Me Mélissa Hélie, notaire, et publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière d'Abitibi, le 7 juillet 2020, sous le numéro 25 516 089, du contrat de financement – marge atout, du contrat de modification de votre financement marge atout, du contrat de prêt lié à votre marge atout (prêt 2) et du contrat de prêt lié à votre marge atout (prêt 3);

[25] **DÉCLARE** la déchéance du bénéfice du terme consenti au défendeur;

[26] **CONDAMNE** le défendeur à payer à la demanderesse la somme de 10 306,56 \$ avec intérêts au taux de 6,14 % l'an à compter du 18 juin 2025;

[27] **CONDAMNE** le défendeur à payer à la demanderesse la somme de 192 074,09 \$ avec intérêts au taux de 2,39 % l'an à compter du 18 juin 2025;

[28] **CONSTATE** le refus du défendeur de délaisser volontairement et officiellement l'immeuble ci-dessous décrit et l'absence d'une cause valable d'opposition;

[29] **ORDONNE** au défendeur et à tout autre occupant de l'immeuble ci-dessous décrit de délaisser ledit immeuble en faveur de la demanderesse pour les fins de sa vente sous contrôle de justice, et ce, dans les cinq (5) jours de la signification du jugement ordonnant un tel délaissement, et de remettre les clés et autres accessoires de l'immeuble à la personne désignée;

[30] **ORDONNE** l'expulsion immédiate du défendeur et de tout autre occupant de l'immeuble ci-dessous décrit, de même que l'enlèvement de tous les biens et effets mobiliers qui ont pu y être laissés, et ce, à défaut par le défendeur et/ou toute autre personne concernée de délaisser ledit immeuble ci-après décrit, de la manière et dans le délai imparti en vertu du jugement ordonnant le délaissement forcé aux fins de vente sous contrôle de justice dudit immeuble;

[31] **ORDONNE** que la vente sous contrôle de justice de l'immeuble ci-dessous décrit soit effectuée selon le mode de la vente de gré à gré et selon les modalités ci-après décrites;

[32] **DÉSIGNE** Josée Fortin, huissière de justice de l'étude Fortin Huissiers de justice inc., pour procéder à la vente sous contrôle de justice de l'immeuble ci-dessous désigné;

[33] **FIXE** la rémunération de la personne désignée au taux horaire prévu dans le *Tarif d'honoraires professionnels (THP) des huissiers de justice* en vigueur;

[34] **ORDONNE** à la personne désignée, de procéder, au nom du défendeur, à la vente sous contrôle de justice, selon le mode de la vente de gré à gré, et pour entreprendre les démarches nécessaires pour trouver un acquéreur pour l'immeuble ci-dessous désigné, en plus de procéder aux autres démarches connexes ci-après décrites ainsi qu'à celles prévues à toute autre disposition légale applicable dans le cadre de la vente sous contrôle de justice de l'immeuble suivant :

DÉSIGNATION

« Un immeuble incluant tous les biens meubles, présents et à venir, incorporés, attachés ou réunis à l'immeuble et considérés immeubles en vertu de la loi, ci-après appelé « l'immeuble », à savoir :

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]) au **Cadastre du Québec**, dans la circonscription foncière d'Abitibi.

Avec bâtisse(s) dessus construites portant le numéro [...], **Malartic, Québec, [...]**, circonstances et dépendances. »

[35] **AUTORISE** la personne désignée à retenir les services de tout courtier immobilier pour l'aider à trouver un acheteur éventuel et, en ce cas, à négocier à titre de rémunération, si la vente se conclut, une commission d'un montant minimal de 1 500 \$ plus taxes, mais n'excédant pas cinq pour cent (5 %) du prix de vente de l'immeuble, plus taxes, le tout étant payable à même le produit de la vente;

[36] **AUTORISE** la demanderesse à se porter acquéreur de l'immeuble ci-dessus désigné et si ledit immeuble est vendu à la demanderesse :

[37] **PERMET** à la demanderesse de retenir le prix de vente jusqu'à concurrence de sa créance en capital, intérêts, frais et accessoires, et ce, jusqu'à ce que la personne désignée soit dans l'obligation de distribuer le produit de la vente concernée;

[38] **ORDONNE** que la personne désignée procède à la vente de gré à gré de l'immeuble ci-haut désigné en conformité avec les dispositions légales applicables ainsi qu'aux conditions et charges ci-dessous mentionnées :

- Que la personne désignée soit investie de toute l'autorité et des pouvoirs nécessaires pour signer tout acte ou document requis pour l'accomplissement de la vente de l'immeuble ci-haut décrit;
- Que la personne désignée soit autorisée à vendre l'immeuble ci-haut décrit et à un prix égal ou supérieur à 143 625 \$, toutes sommes reçues par la personne désignée devront être déposées dans le compte en fidéicommiss détenu par celle-ci;
- Que la vente ne sera parfaite que lorsque le prix total aura été payé et il ne pourra y avoir occupation et/ou possession avant cette date;
- Le notaire instrumentant sera autorisé à remettre à la personne désignée, au moment de la signature de l'acte de vente, le produit net de la vente sous contrôle de justice de l'immeuble précité, le tout en contrepartie de l'émission d'un engagement écrit irrévocable garantissant la remise par la personne désignée au notaire instrumentant de tout montant nécessaire, jusqu'à concurrence du produit net de la vente, advenant que la vente sous contrôle de justice fasse l'objet d'une demande en annulation dans les soixante (60) jours de la vente, conformément à l'article 760 C.p.c.;
- Que l'acheteur acquittera, en sus du prix de vente, les droits de mutation ainsi que toutes autres taxes ou impositions quelconques relatives à l'immeuble ci-haut décrit. L'acheteur assumera les baux existants, le cas échéant. Il devra aussi s'engager à payer toutes les taxes, cotisations et répartitions foncières

échues et à échoir, y compris la proportion de celles-ci pour l'année courante à compter de la signature de l'acte de vente et aussi payer, à compter de cette date, tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant, dont le paiement est réparti sur plusieurs années;

- Que l'acheteur de l'immeuble ci-haut décrit prendra celui-ci dans l'état où il se trouve au moment de la signature de l'acte de vente et l'acquerra sans garantie, tel que vu et à ses entiers risques et périls. La possession et la propriété dudit immeuble ainsi acquis ne seront transférées qu'à l'occasion de la signature de l'acte de vente, la personne désignée agissant au nom du défendeur et n'étant tenue personnellement à aucune obligation incombant au vendeur en vertu de la *Loi*;
- Que l'acheteur assumera les honoraires et frais de préparation de l'acte de vente, les frais d'inscription ainsi que les frais de copie additionnelle dudit acte pour la demanderesse, les frais afférents aux radiations étant également à la charge de l'acheteur;

[39] **AUTORISE** la personne désignée à remettre à la demanderesse, au moment de la signature de l'acte de vente, le produit de la vente sous contrôle de justice de l'immeuble ci-haut décrit, le tout en contrepartie de l'émission d'un engagement écrit irrévocable formulé par la demanderesse en faveur de la personne désignée, garantissant le paiement sur demande des créances qui sont prioritaires à la créance de la demanderesse ainsi que tout solde de prix de vente en excédent de ladite créance de la demanderesse et des créances prioritaires à celle-ci, tel qu'il sera établi par l'état de collocation qui sera dressé par la personne désignée;

[40] **PERMET** à la demanderesse de pénétrer dans l'immeuble ci-haut décrit et de procéder aux mesures conservatoires requises dès que celui-ci sera vacant;

[41] **PERMET** à la personne désignée de déléguer et/ou de se faire remplacer, en tout ou en partie, par toute autre personne travaillant au sein de Fortin Huissiers de justice inc., le tout pour les fins prévues à la présente demande, et ce, advenant l'impossibilité d'agir de celle-ci;

[42] **DÉCLARE** que le présent jugement est exécutoire, nonobstant appel et sans caution.

[43] **LE TOUT**, avec frais de justice.

NATHALIE PELLETIER, J.C.S.

2026 QCCS 2458 (CanLIi)

Me Olivier Blais
ABDL AVOCATS INC.
Avocats de la demanderesse

Monsieur Mathieu Desaulniers-Poulin
[...]
Malartic (Québec) [...]
[...]@hotmail.com
Défendeur

Date d'audience : 5 juin 2026